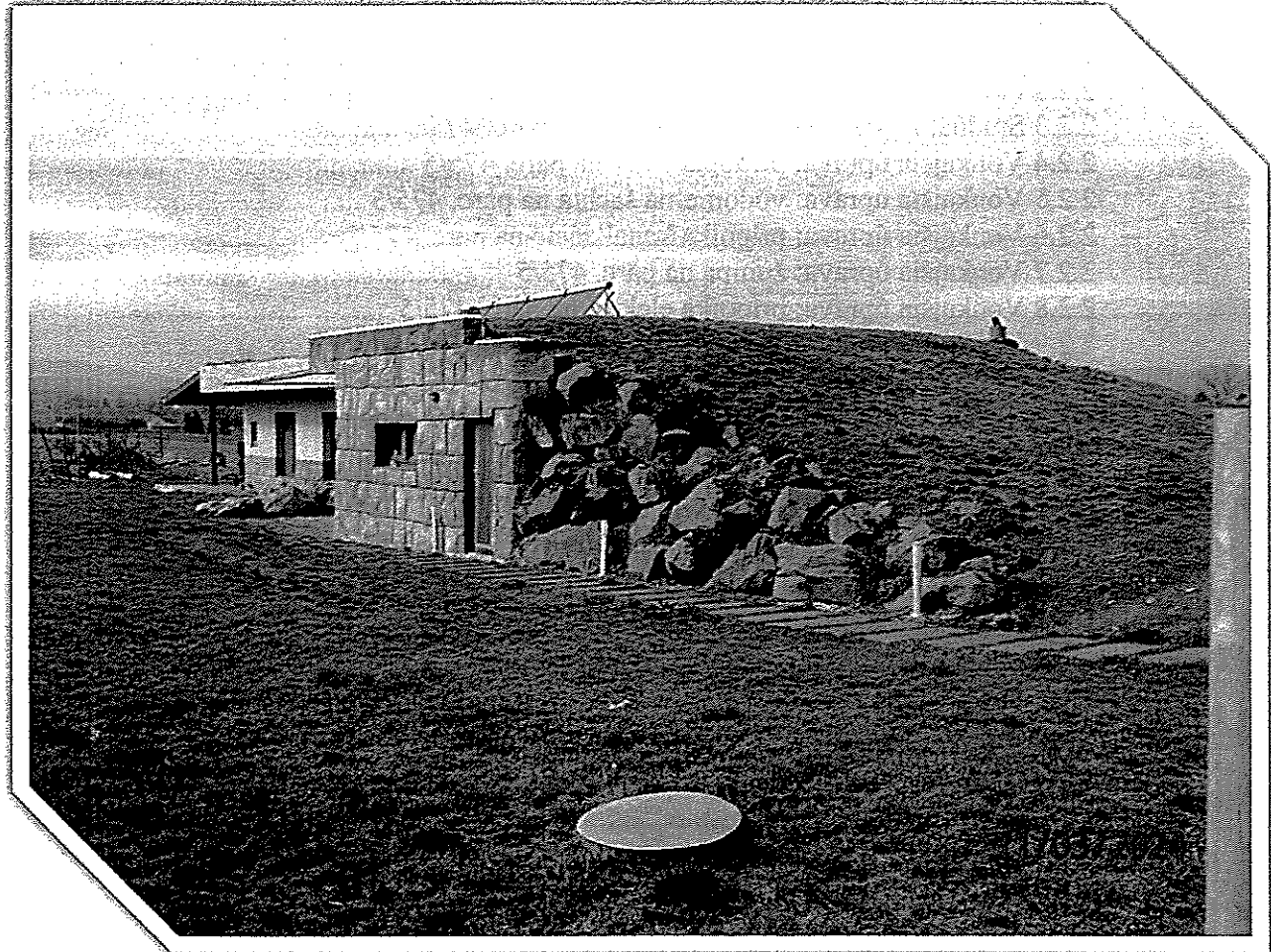


Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávatel: **U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava**

Číslo spisu (objednávky): objednávka z 13.02.2024



## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **33/2024**

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty v k.ú. Úpor, obec Zemplínska Nová Ves, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 1027, a to:

stavby:

- Rodinný domom, orientačné č.: 3, č.s. 238 na parc. 475/8

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 475/5 - orná pôda o čiastočnej výmere 4110 m<sup>2</sup>

- 476/6 - ostatná plocha o výmere 89 m<sup>2</sup>

- 476/7 - ostatná plocha o výmere 28 m<sup>2</sup>

- 476/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m<sup>2</sup>

Počet strán (z toho príloh) : 48 (25)

Počet vyhotovení : 5

## OBSAH:

I. ÚVOD .....	3
II. POSUDOK .....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE .....	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY .....	6
2.1 RODINNÉ DOMY .....	6
2.1.1 Rodinný dom: rodinný dom č.s. 238 na parc. 475/8 .....	6
2.2 PRÍSLUŠENSTVO .....	10
2.2.1 Plot od ulice a od suseda na parc. 475/5 .....	10
2.2.2 Plot od suseda na parc. 475/5 .....	11
2.2.3 Studňa: Kopaná studňa za domom na parc. 475/5 .....	12
2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 475/5 .....	12
2.2.5 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 475/5 .....	13
2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 475/5 .....	13
2.2.7 Vonkajšia úprava: žumpa na parc. 475/5 .....	14
2.2.8 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 475/5 .....	14
2.2.9 Vonkajšia úprava: spevnené plochy vo dvore na parc. 475/5 .....	15
2.2.10 Vonkajšia úprava: prístrešok na parc. 475/7 .....	16
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY .....	16
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY .....	17
3.1 STAVBY .....	18
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE .....	18
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE .....	18
3.2 POZEMKY .....	20
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE .....	20
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v k.ú. Úpor .....	20
III. ZÁVER .....	22
OTÁZKY A ODPOVEDE .....	22
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY .....	22
MIMORIADNE RIZIKÁ .....	23
IV. PRÍLOHY .....	23
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	48

# I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Úpor, obec Zemplínska Nová Ves, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 1027. a to: stavby:

- Rodinný dom, orient.č. 3 č.s. 238 na parc. 475/8

pozemok, parcely registra "C" č.:

- 475/5 - orná pôda o čiastočnej výmere 4110 m<sup>2</sup>

- 476/6 - ostatná plocha o výmere 89 m<sup>2</sup>

- 476/7 - ostatná plocha o výmere 28 m<sup>2</sup>

- 476/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m<sup>2</sup>

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 11.03.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.03.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka z 13.02.2024

- znalecký posudok 223/2020, vypracoval Ing. Dušan Posypanka, Michalovce

b) podklady získané znalcom:

- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností z 11.03.2024

- fotodokumentácia z 11.03.2024

- list vlastníctva č. 1027 z 11.03.2024 vydaný katastrálnym portálom

- informatívna kopia z katastrálnej mapy ohodnocovaných parciel z 11.03.2024 vydaná katastrálnym portálom

- informatívna kopia z katastrálnej mapy parcely 478/8 pod domom z 11.03.2024 vydaná katastrálnym portálom na podklade ortofotomapy

- informatívna kopia z katastrálnej mapy parcely 461 z 11.03.2024 vydaná katastrálnym portálom na podklade ortofotomapy - obecná parcela, na ktorej by mala byť miestna komunikácia - v skutočnosti je mimo nej

- územný plán obce z r. 2008 s vyznačením predmetnej lokality

- stavebné povolenie na výstavbu rodinného domu z 14.04.2015

- rozhodnutie k užívaniu rodinného domu z 26.03.2019

- pôdorys I.NP rodinného domu z projektovej dokumentácie

- schéma rozdelenia parc. CKN 475/5 podľa hranice územného plánu obce

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 4/2023 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.

- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

#### Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, resp. analytickou metódou.

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2023 - 3,661.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1027 vydaný Katastrálnym portálom dňa 11.03.2024

A. Majetková podstata:

Stavby :

- Rodinný dom, orient.č.: 3, č.s. 238 na parc. 475/8

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 475/5 - orná pôda o výmere 6780 m<sup>2</sup>

- 476/6 - ostatná plocha o výmere 89 m<sup>2</sup>

- 476/7 - ostatná plocha o výmere 28 m<sup>2</sup>

- 476/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

- **I Šlepkovský Marek**  
**v celosti**

Poznámka: P-11/2024 - Poznamenáva sa: Československá obchodná banka, a.s., pristupuje k výkonu záložného práva zavkladovaného pod č. V-2603/2020 formou odpredaja Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 667004/Za/1 zo dňa 20.12.2020 záložných nehnuteľností . stavba - rodinný dom so súpisným číslom 238 na pozemku registra CKN parcela číslo 475/8, pozemky registra CKN parcely číslo 475/5, 475/6, 475/7, 475/8 k podielu 1/1 pod B1 - č.z. 8/24

C. Ďarchy:

- **1 V-2603/2020** - Zmluva o zriadení záložného práva č. 667004/Za/1 zo dňa 22.12.2020 v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO 36854140, Michalská 18, 815 63 Bratislava v podiele 1/1 k nehnuteľnostiam: stavba - rodinný dom súp. č. 238, orient. č. 3 na pozemku registra C KN parc.č. 475/8 a pozemky registra C KN parc.č. 475/5, 475/6, 475/7, 475/8, pod B1) v podiele 1/1 - č.z. 20/21

e) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.03.2024 o 13.00 hod. na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti. Vlastník nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnil ani sa neospravedlnil.

Ohodnotenie nehnuteľností som previedol v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. - z dostupných údajov. Objednávateľ mi poskytol znalecký posudok 223//2020, ktorý vypracoval znalec Ing. Dušan Posypanka, Michalovce, ktorý mal k dispozícii od navrhovateľa dražby. Údaje z tohto posudku, ako aj údaje získane z čiastočnej obhliadky a z verejne dostupných zdrojov som použil pri vypracovaní tohto znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi nebola poskytnutá žiadna, jednoduchý pôdorys ohodnocovanej nehnuteľnosti z projektovej dokumentácie sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku a predpokladám, že zodpovedá skutkovému stavu. Doklad o veku rodinného domu mi bol súčasťou znaleckého posudku 223/2020.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra nezodpovedajú skutkovému stavu:

- **verejná komunikácia pred domom - Záhradná ulica**, ktorá by sa mala nachádzať na obecnej parcele CKN č. 461, sa v skutočnosti nachádza mimo nej v smere na západ a prechádza cez jednotlivé súkromné pozemky, v smere od severu cez parc. EKN 1243/19, 1243/20, 1243/21, 1243/22 až po

ohodnocovanú parcelu č. CKN 475/5. Vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti nemá zriadené právo prechodu cez uvedené parcely k svojmu rodinnému domu.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom hodnotenia:

Stavby :

- Rodinný dom, orient.č.: 3, č.s. 238 na parc. 475/8
- ploty okolo pozemkov
- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. 475/5

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 475/5 - orná pôda o čiastočnej výmere 4110 m<sup>2</sup> (časť určená odhadom podľa územného plánu obce určená na zastavanie)
- 476/6 - ostatná plocha o výmere 89 m<sup>2</sup>
- 476/7 - ostatná plocha o výmere 28 m<sup>2</sup>
- 476/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m<sup>2</sup>

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): územný plán obce je zverejnený na stránke obce <https://www.znves.sk/mapa-obce--uzemny-plan-obce>. Plocha predmetného územia je v územnom pláne charakterizovaná ako "plocha so zástavbou rodinných domov".

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom: rodinný dom č.s. 238 na parc. 475/8

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 238 je osadený na rovinnom upravenom pozemku parc. CKN č. 475/8 v k.ú. Úpor,, obec Zemplínska Nová Ves, okres Trebišov. Situovaný je na západnom okraji obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v novej lokalite IBV, kde sú iba tri domy, samostatne roztrúsené. Prístup k domom je z verejnej miestnej komunikácie pred domom na jeho východnej strane. V danej časti obce je možnosť napojenia na verejný rozvod elektro a verejný vodovod, verejná kanalizácia v obci nie je, zemný plyn nie je v dosahu. Predpokladám, že dom v čase obhliadky bol riadne obývaný, predpokladám riadnu údržbu. Podľa predložených dokladov bol rodinný dom daný do užívania v r. 2019, má jedno nadzemné podlažie z časti zapustené do terénu, má zelenú strechu.

Jeho obhliadka mi nebola umožnená, pri ohodnotení som vychádzal z dostupných informácií a z predloženého znaleckého posudku 223/2020.

##### POPIS DOMU PREVZATÝ ZO ZNALECKÉHO POSUDKU 223/2020:

Jedná sa o jednopodlažný atypický rodinný dom katastrálne územie Úpor, obec Zemplínska Nová Ves, okres Trebišov situovaný v južnej okrajovej časti v zástavbe rodinných domov s rovnovážnym záujmom o kúpu nehnuteľností, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. **Díspozičné riešenie:** V I. nadzemnom podlaží sa nachádza zádverie, chodba, kuchyňa s jedálňou, technická miestnosť, 5x izba, 2x šatník, komora, práčovňa, kúpeľňa s WC.

**Technický popis:**

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - pórobetónové tvárnice
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z fólií PVC; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok; - vápenné štukové; obklady fasád - umelý kameň
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové píšťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - kuchyne
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - masívne drevo s dvojvrstvovým zasklením;
- Podlahy - podlahy obytných miestností - masívne drevené podlahy; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák plynový s elektrickou rúrou; - umývačka riadu; - drezové umývadlo plastové;
- kuchynská linka z materiálov na báze dreva
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický kombinovaný s ústredným vykurovaním; - kotol ústredného vykurovania
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu
- Konštrukcie navyiac - Slnečné kolektory;

**Životnosť:**

Životnosť rodinného domu vzhľadom na jeho stavebno-technický stav a materiálovo konštrukčne vyhotovenie stanovuje znalec na 100 rokov.

**PREDPOKLADANÝ TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:****1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z fólií PVC; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; - vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové píšťou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - umývačka riadu (zabudovaná); - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá

- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním; - kotol ústredného vykurovania
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Konštrukcie navyiac - Slnčné kolektory;

**POPIS PODLAŽÍ****1. Nadzemné podlažie**

Dispozícia je zrejma z priloženého pôdorysu podlažia.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
I. NP	2019	16,42*8,05+4,60*12,00	187,38	120/187,38=0,640

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy</b>	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	<b>Murivo</b>	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
5	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	<b>Vnútorné omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	<b>Ploché strechy</b>	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	<b>Krytiny na plochých strechách</b>	
	11.8 z fólií PVC	365
12	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
	14.1.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 2/3	55
17	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.2 plastové	75
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	



	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>26</b>	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	135
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>	
	- vyskytujúca sa položka	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
-	<b>Konštrukcie navyše</b>	
	Slnecné kolektory	215
	<b>Spolu</b>	<b>7820</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.6 bm)	308
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>44</b>	<b>Vstavané skrine</b>	
	44.1 (1 ks)	35

45	Elektrický rozvádzač 45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
Spolu		1483

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{ct} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_{v1} = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
I. NP	$(7820 + 1483 * 0,640)/30,1260$	291,08

### TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom na základe miestnych zisťovaní znalca a predložených dokladov v užívaní od r. 2019. predpokladám riadnu údržbu, jeho predpokladaná životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
I. NP	2019	5	95	100	5,00	95,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$291,08 \text{ €/m}^2 * 187,38 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	189 696,33
Technická hodnota	95,00% z 189 696,33	180 211,51

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot od ulice a od suseda na parc. 475/5

Plot od ulice a od suseda na severnej strane na parc. ČKN č. 475/5, betónový základ okolo stĺpikov bez podmurovky, výplň betónové prefabrikované dosky na betónových stĺpikoch, výška výplne 1,80 m, zriadený okolo r. 2019, technický stav primeraný veku, jeho predpokladaná životnosť so stavom v čase obhliadky stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov. V plote sú 2x vráta a 1x vrátka z oceľových profilov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b> okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	48,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b> z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	86,40m <sup>2</sup>	545	18,09 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b> b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b> b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:	48,00 m
Plošná plocha výplne:	$48,00 \cdot 1,80 = 86,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CV} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice a od suseda na parc. 475/5	2019	5	45	50	10,00	90,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(48,00\text{m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 86,40\text{m}^2 \cdot 18,09 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,661 \cdot 0,95$	8 559,43
Technická hodnota	90,00 % z 8 559,43 €	7 703,49

**2.2.2 Plot od suseda na parc. 475/5**

Plot od susedov okolo ohodnocovaného pozemku, celková predpokladaná dĺžka 90,00 m, betónový základ okolo stĺpikov bez podmurovky, výplň strojové pletivo výšky 1,60 m, zriadený okolo r. 2016, jeho predpokladaná životnosť so stavom v čase obhliadky stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO:	815 2 Oplotenie
KS:	2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	90,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	144,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:	90,00 m
Plošná plocha výplne:	$90,00 \cdot 1,60 = 144,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CV} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od suseda na parc. 475/5	2016	8	32	40	20,00	80,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(90,00\text{m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 144,00\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2) \cdot 3,661 \cdot 0,95$	8 080,81
Technická hodnota	80,00 % z 8 080,81 €	6 464,65

**2.2.3 Studňa: Kopaná studňa za domom na parc. 475/5**

Kopaná studňa vo dvore za domom na parc. CKN 475/5, zriadená na začiatku výstavby rodinného domu v r. 2016, z betónových rúr priemeru 1000 mm, predpokladaná hĺbka 8.00 m, slúži svojmu účelu pre potreby rodinného domu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 825 7 Studne a záchyty vody  
**KS:** 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 8 m  
**Priemer:** 1000 mm  
**Počet elektrických čerpadiel:** 1  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{ct} = 3.661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_{\lambda} = 0.95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životností odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa za domom na parc. 475/5	2016	8	92	100	8.00	92.00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81.49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149.21 \text{ €/m} * 3\text{m} + 357.83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3.661 * 0.95$	4 218,44
Technická hodnota	92.00 % z 4 218,44 €	3 880,96

**2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 475/5**

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 20.70 bm, PE DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2016, predpokladám, že v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod  
**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30.1260 = 41.49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 20.70 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{ct} = 3.661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_{\lambda} = 0.95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životností odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody na parc. 475/5	2016	8	42	50	16.00	84.00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,7 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	2 987,01
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 2\,987,01 \text{ €}$	2 509,09

**2.2.5 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 475/5**

Vodomerná šachta na prípojke vody z verejného vodovodu do domu, celoplastová typová, predpoklad zriadenia v r. 2016, predpokladám, že v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov. Ohodnocujem porovnateľnou položkou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod  
**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta na parc. 475/5	2016	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	884,34
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 884,34 \text{ €}$	742,85

**2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 475/5**

Prípojka kanalizácie z domu do žumpy vo dvore, predpoklad PVC DN 150, predpoklad zriadenia v r. 2016, trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 14,70 m. jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 2 Kanalizácia  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
**Položka:** 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:**  $14,70 \text{ bm}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie na parc. 475/5	2016	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,7 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	1 450,95
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 1 450,95 \text{ €}$	1 218,80

**2.2.7 Vonkajšia úprava: žumpa na parc. 475/5**

Žumpa vo dvore na parc. 475/5, predpokladám 12,00 m<sup>3</sup> obstavaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 2016, rozmery neidentifikované v teréne, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia  
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek: 12,00 m<sup>3</sup> OP  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CI} = 3,661$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa na parc. 475/5	2016	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	4 502,41
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 4 502,41 \text{ €}$	3 782,02

**2.2.8 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 475/5**

Elektro prípojka z verejného rozvodu do rozvádzača v dome, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 240,00 bm, CYKY 4x16 mm<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 2016, predpokladám, že v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody  
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
<b>Bod:</b>	7.1. NN prípojky
<b>Položka:</b>	7.1.g) káblová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	390/30,1260 = 12,95 €/bm
<b>Počet káblov:</b>	1
<b>Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:</b>	7,77 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	240,00 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CT} = 3,661$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektro na parc. 475/5	2016	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$240 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 3,661 * 0,95$	10 809,47
Technická hodnota	84,00 % z 10 809,47 €	9 079,95

**2.2.9 Vonkajšia úprava: spevnené plochy vo dvore na parc. 475/5**

Spevnená plocha okolo domu, betónová dlažba, celkom cca. 78,00 m<sup>2</sup>, predpoklad zriadenia v r. 2019, v čase obhliadky v technickom stave primeranom veku, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metódy na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	822 2,5 Spevnené plochy
<b>Kód KS:</b>	2112 Miestne komunikácie
<b>Kód KS2:</b>	2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
<b>Bod:</b>	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
<b>Položka:</b>	8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	400/30,1260 = 13,28 €/m <sup>2</sup> ZP
<b>Počet merných jednotiek:</b>	78,00 m <sup>2</sup> ZP
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CT} = 3,661$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy vo dvore na parc. 475/5	2019	5	45	50	10,00	90,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$78 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	3 602,60
Technická hodnota	90,00 % z 3 602,60 €	3 242,34

**2.2.10 Vonkajšia úprava: prístrešok na parc. 475/7**

Prístrešok za rodinným domom, vyhotovený z drevených zvislých stĺpikov s drevenou strešnou konštrukciou, krytina poplastovaný plech, podlaha z keramickej dlažby, celkom cca. 24.00 m<sup>2</sup> zastavanej plochy, predpoklad zriadenia v r. 2016, v čase obhliadky v technickom stave primeranom veku, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov. Ohodnocujem porovnateľnou položkou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** Pergola  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 22. Pergola  
**Bod:** 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1870/30,1260 = 62,07 €/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:** 3,00\*8,00 = 24 m<sup>2</sup> ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{ct} = 3,661$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_{ut} = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prístrešok na parc. 475/7	2019	5	45	50	10,00	90,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	24 m <sup>2</sup> ZP * 62,07 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,661 * 0,95	5 181,03
Technická hodnota	90,00 % z 5 181,03 €	4 662,93

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 238 na parc. 475/8	189 696,33	180 211,51
<b>Ploty</b>		
Plot od ulice a od suseda na parc. 475/5	8 559,43	7 703,49
Plot od suseda na parc. 475/5	8 080,81	6 464,65
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>16 640,24</b>	<b>14 168,14</b>
<b>Kopaná studňa za domom na parc. 475/5</b>	<b>4 218,44</b>	<b>3 880,96</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
prípojka vody na parc. 475/5	2 987,01	2 509,09
vodomerná šachta na parc. 475/5	884,34	742,85
prípojka kanalizácie na parc. 475/5	1 450,95	1 218,80
žumpa na parc. 475/5	4 502,41	3 782,02
prípojka elektro na parc. 475/5	10 809,47	9 079,95
spevnené plochy vo dvore na parc. 475/5	3 602,60	3 242,34
prístrešok na parc. 475/7	5 181,03	4 662,93
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>29 417,81</b>	<b>25 237,98</b>
<b>Celkom:</b>	<b>239 972,82</b>	<b>223 498,59</b>





### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s DPH.

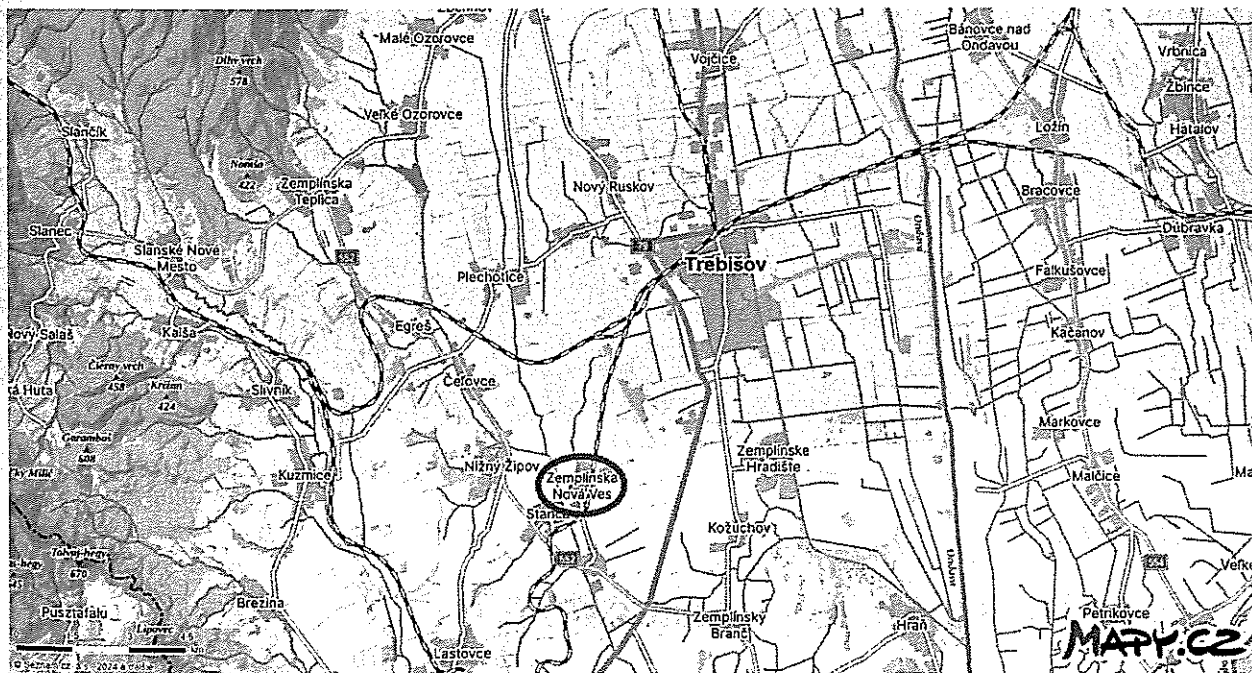
#### a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza na západnom okraji obce Zemplínska Nová ves, časť Úpor v okrese Trebišov, v novej v lokalite IBV v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov na Záhradnej ulici obce. Prístup k domu je z východnej strany z ulice, ktorá je miestnou komunikáciou. Lokalita je vybavená čiastočnou infraštruktúrou, poloha je vhodná na kľudné bývanie. Dom je napojený na verejný rozvod elektro, na verejný vodovod, kanalizácia do vlastnej žumpy, nemá možnosť napojenia na zemný plyn. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako okrajovú, vhodnú na bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi priemerné na miestnom trhu. Negatívne účinky neboli zistené.

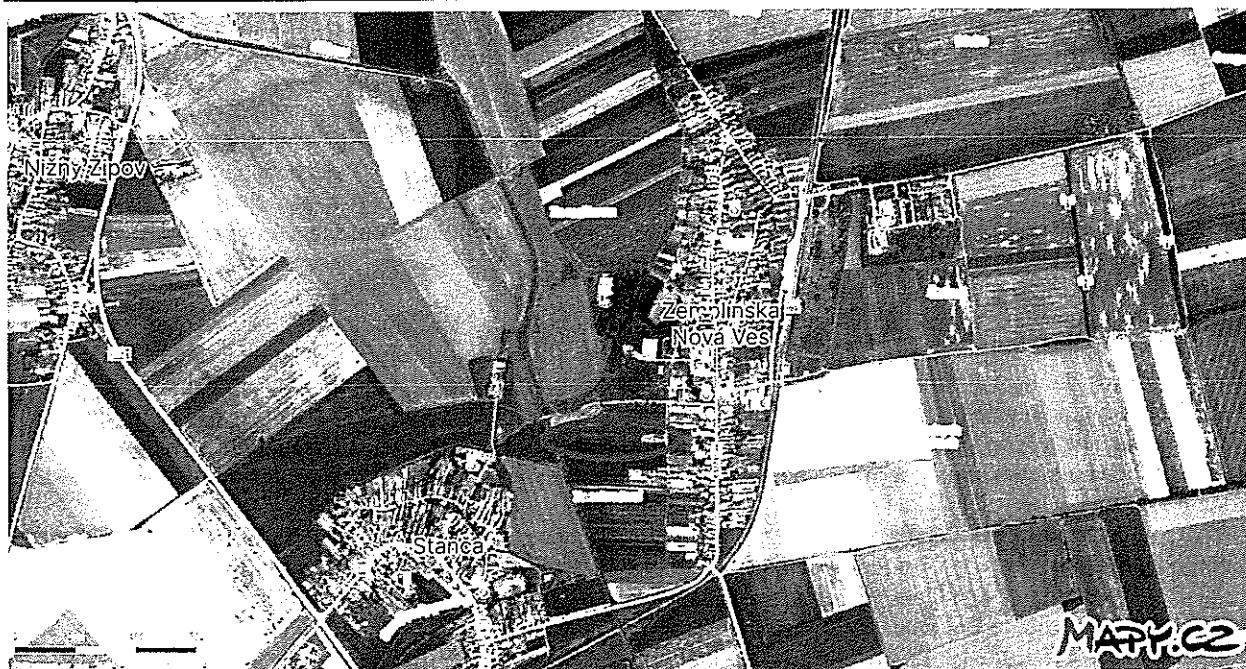
Obec Zemplínska Nová Ves, časť Úpor leží 15 km juhovýchodne od okresného mesta Trebišov. Zemplínsku Novú Ves tvoria v podstate dve obce Zemplínsky Klečenov a Úpor s celkovým počtom 940 obyvateľov (z toho 328 Klečenov a 612 Úpor). Obec leží v juhozápadnej časti Východoslovenskej nížiny (125 m.n.m.) s hodnotnou geografickou polohou medzi mestom Trebišov a severnou časťou Tokajskej vinohradníckej oblasti. Rozloha katastra je 1,072 ha. Prvá zmienka vzniku obce je z roku 1290 až 1301. Najväčšiu časť katastra tvorí orná pôda. Osídlenie je typické s hustou zástavbou starej vidieckej časti orientovanou pozdĺž komunikácie s centrom okolo kostolov a novej zástavby rodinných domov. Ďalší rozvoj územia bude riešený v súlade s novou ÚPD.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky zrejme slúžil svojmu účelu na bývanie, obsahuje jednu bytovú jednotku, predpokladám štandardné vybavenie a riadnu údržbu. Iné využitie so stavom v čase obhliadky sa nedá predpokladať.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká okrem tiarich uvedených na priložených listoch vlastníctva.



Širšie vzťahy obce Zemplínska Nová Ves



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v ostatných obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciacie zohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľností a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite je porovnateľný s ponukou, obec patrí medzi bežné malé obce v okrese Trebišov, obec má kompletne občianske vybavenie okrem verejnej kanalizácie, lokalita, kde sa rodinný dom nachádza nemá možnosť napojenia na zemný plyn, nehnuteľnosť je situovaná na západnom okraji obce v čiastočnej uličnej zástavbe samostatne stojacich rodinných domov v novej lokalite IBV, predpokladám dobrý technický stav a riadnu údržbu, v čase obhliadky bola užívaná, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ domu je priradený dobe výstavby, predpokladám, že spĺňa bežné nároky na súčasné trendy bývania, nezamestnanosť v okolí je do 10 %, v mieste stavby je malá hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na juh a západ, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na verejný rozvod elektro a verejný vodovod, v obci je možnosť dopravy autobusom vlakom, obec má okolo 900 obyvateľov, má základnú občiansku vybavenosť, okolí nie sú prírodné lokality, v okolí nehnuteľnosti je minimálna hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako dobrú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierny svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,193	7	1,35
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica a autobus	III.	0,350	7	2,45

<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>					
13	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,050	9	9,45
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľností bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>86,25</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 86,25 / 180$	0,479
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 223\,498,59 \text{ €} * 0,479$	107 055,82 €

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v k.ú. Úpor****POPIS**

Pozemok, parcely registra "C" č.:

- 475/5 - orná pôda o čiastočnej výmere 4110 m<sup>2</sup>
- 476/6 - ostatná plocha o výmere 89 m<sup>2</sup>
- 476/7 - ostatná plocha o výmere 28 m<sup>2</sup>
- 476/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m<sup>2</sup>

tvoria pozemok zastavaný rodinným domom, tvoria dvor okolo domu a záhradu za domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v extraviláne obce v Zemplínska Nová Ves, časť Úpor v okrese Trebišov, na západnom okraji obce v novej lokalite IBV samostatne stojacích rodinných domov na Záhradnej ulici obce, ktorá je miestnou komunikáciou, s prístupom z verejnej komunikácie pred domom na jeho východnej strane, s možnosťou napojenia na verejný vodovod a verejný rozvod elektro, bez rozvodov zemného plynu a bez kanalizácie, verejná komunikácia pred domom je iba čiastočne spevnená. Lokalita patrí medzi okrajové v rámci realitného trhu tejto obce, bez negatívnych účinkov okrem skutočností, že parcelu č. 475/5 križuje vzdušné VN vedenie elektro.

Verejná komunikácia pred domom, ktorá by sa mala nachádzať na obecnej parcele č. CKN 461, sa podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy v skutočnosti nachádza na súkromných pozemkoch, aj na ohodnocovaných parcelách 475/5 a 475/6.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
475/5 - časť o čiastočnej výmere 4110 m <sup>2</sup>	orná pôda	4110,00	1/1	4110,00
476/6	ostatná plocha	89,00	1/1	89,00

476/7	ostatná plocha	28,00	1/1	28,00
476/8	zastavaná plocha a nádvorie	188,00	1/1	188,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>4 415,00</b>

Obec: Zemplínska Nová Ves  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov <i>obytná zóna západného okraja obce Zemplínska Nová ves, časť Úpor, s počtom obyvateľov okolo 900</i>	1,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>samostatne stojací rodinný dom v novej zástavbe rodinných domov na okraji obce v jej extraviláne, s bežným štandardom vybavenia, samotný dom so štandardným vybavením, rozširovanie lokality nepokračuje, v lokalite sú iba tri rodinné domy</i>	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokalita s možnosťou využitia autobusovej aj vlakovkej dopravy, vzdialenosť do okresného mesta Trebišov 15 km</i>	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita zástavby IBV, uličná zástavba samostatne stojacích rodinných domov</i>	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>časťočná infraštruktúra, verejný vodovod a rozvod elektro, komunikácia na súkromných pozemkoch, čiastočne spevnená</i>	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,4742
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	<b>4,89 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 475/5 - časť o čiastočnej výmere 4110 m <sup>2</sup>	$4 110,00 \text{ m}^2 * 4,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 097,90
parcela č. 476/6	$89,00 \text{ m}^2 * 4,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	435,21
parcela č. 476/7	$28,00 \text{ m}^2 * 4,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	136,92
parcela č. 476/8	$188,00 \text{ m}^2 * 4,89 \text{ €/m}^2 * 1/1$	919,32
<b>Spolu</b>		<b>21 589,35</b>

### III. ZÁVER

#### OTÁZKY A ODPOVEDE

**Otázka:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Úpor, obec Zemplínska Nová Ves, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 1027. a to:

stavby:

- Rodinný dom, orient.č. 3 č.s. 238 na parc. 475/8
- pozemok, parcely registra "C" č.:
- 475/5 - orná pôda o čiastočnej výmere 4110 m<sup>2</sup>
- 476/6 - ostatná plocha o výmere 89 m<sup>2</sup>
- 476/7 - ostatná plocha o výmere 28 m<sup>2</sup>
- 476/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m<sup>2</sup>

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Úpor, obec Zemplínska Nová Ves, okres Trebišov, evidovanej na liste vlastníctva č. 1027. a to:

stavby:

- Rodinný dom, orient.č. 3 č.s. 238 na parc. 475/8
- pozemok, parcely registra "C" č.:
- 475/5 - orná pôda o čiastočnej výmere 4110 m<sup>2</sup>
- 476/6 - ostatná plocha o výmere 89 m<sup>2</sup>
- 476/7 - ostatná plocha o výmere 28 m<sup>2</sup>
- 476/8 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m<sup>2</sup>

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

**je 129.000.- Eur.**

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>rodinný dom č.s. 238 na parc. 475/8</b>	<b>86 321,31</b>
<b>Ploty</b>	
Plot od ulice a od suseda na parc. 475/5	3 689,97
Plot od suseda na parc. 475/5	3 096,57
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>6 786,54</b>
<b>Kopaná studňa za domom na parc. 475/5</b>	<b>1 858,98</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
prípojka vody na parc. 475/5	1 201,85
vodomerná šachta na parc. 475/5	355,83
prípojka kanalizácie na parc. 475/5	583,81
žumpa na parc. 475/5	1 811,59
prípojka elektro na parc. 475/5	4 349,30
spevnené plochy vo dvore na parc. 475/5	1 553,08
prístrešok na parc. 475/7	2 233,54
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>12 088,99</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>107 055,82</b>



<b>Pozemky</b>	
Pozemok v k.ú. Úpor - parc. č. 475/5 - časť o čiastočnej výmere 4110 m <sup>2</sup> (4 110 m <sup>2</sup> )	20 097,90
Pozemok v k.ú. Úpor - parc. č. 476/6 (89 m <sup>2</sup> )	435,21
Pozemok v k.ú. Úpor - parc. č. 476/7 (28 m <sup>2</sup> )	136,92
Pozemok v k.ú. Úpor - parc. č. 476/8 (188 m <sup>2</sup> )	919,32
<b>Spolu pozemky (4 415,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>21 589,35</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>128 645,17</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>129 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťdeväťtisíc Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená, znalecký posudok som vypracoval v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Verejná komunikácia pred domom - Záhradná ulica, ktorá by sa mala nachádzať na obecnej parcele CKN č. 461, sa v skutočnosti nachádza mimo nej v smere na západ a prechádza cez jednotlivé súkromné pozemky, v smere od severu cez parc. EKN 1243/19, 1243/20, 1243/21, 1243/22 až po ohodnocovanú parcelu č. CKN 475/5. Vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti nemá zriadené právo prechodu cez uvedené parcely k svojmu rodinnému domu.

V Trebišove, dňa 13.03.2024

Ing. Miroslav Vaško



## IV. PRÍLOHY

- objednávka z 13.02.2024
- protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti z 11.03.2024
- fotodokumentácia z 11.03.2024
- list vlastníctva č. 1027 z 11.03.2024 vydaný katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy ohodnocovaných parciel z 11.03.2024 vydaná katastrálnym portálom
- informatívna kopia z katastrálnej mapy parcely 478/8 pod domom z 11.03.2024 vydaná katastrálnym portálom na podklade ortofotomapy
- informatívna kopia z katastrálnej mapy parcely 461 z 11.03.2024 vydaná katastrálnym portálom na podklade ortofotomapy - obecná parcela, na ktorej by mala byť miestna komunikácia - v skutočnosti je mimo nej
- územný plán obce z r. 2008 s vyznačením predmetnej lokality
- stavebné povolenie na výstavbu rodinného domu z 14.04.2015
- rozhodnutie k užívaniu rodinného domu z 26.03.2019
- pôdorys LNP rodinného domu z projektovej dokumentácie
- schéma rozdelenia parc. CKN 475/5 podľa hranice územného plánu obce



U9, a.s.  
Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111  
E-mail: zaujem@u9.sk  
Web: www.u9.sk

Ing. Miroslav Vaško  
Čsl. Armády 28  
075 01 Trebišov

V Bratislave, dňa 12.03.2024

**Vec: Objednávka znaleckého posudku - doplnenie**

Týmto si u Vás k pôvodnej objednávke zo dňa 13.02.2024 na vyhotovenie znaleckého posudku doobjednávame, za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa, ocenenie časti parc. reg. „C“ č. 475/5 – orná pôda o celkovej výmere 6780 m<sup>2</sup> (LV 1027, k. ú. Úpor), pričom žiadame, aby ste ocenili časť pozemku o výmere 4110 m<sup>2</sup>. O dohodnotenie časti parcely reg. „C“ č. 475/5 o výmere 4110 m<sup>2</sup> žiadame, nakoľko uvedená časť je územným plánom obce určená ako „plochy so zástavbou rodinných domov“.

Na základe uvedeného je predmetom doplnenia ohodnotenia (predmetom dražby) nižšie uvedená nehnuteľnosť.

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1027	Okres: Trebišov Obec: Zemplínska Nová Ves Katastrálne územie: Úpor	Okresný úrad – katastrálny odbor: Trebišov	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m <sup>2</sup> :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
475/5	Orná pôda	Celková výmera parcely je 6780 m <sup>2</sup> , <u>z toho žiadame, aby ste ocenili 4110 m<sup>2</sup>.</u>	

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

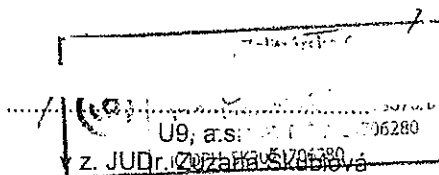
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Marek Šlepkovský,
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

**Obhliadka predmetu dražby sa uskutočnila dňa: 11.03.2024 o 13:00 hod.**

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom







## PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Miroslav Vaško dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1027	Okres: Trebišov Obec: Zemplínska Nová Ves Katastrálne územie: Úpor	Okresný úrad – katastrálny odbor: Trebišov	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m <sup>2</sup> :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
475/6	Ostatná plocha	89	
475/7	Ostatná plocha	28	
475/8	Zastavaná plocha a nádvorie	188	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
238	475/8	Rodinný dom, orient. č. : 3	10

### Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	/
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať::	/
Kontaktné údaje:	/
Vzťah k záložcom:	/

### Ohodnotenie predmetu dražby

A)\* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)\* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

\* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

SIMONA CHLTOČOVÁ

Ing. Tichomír Buresh - Ruslec

Ing. Miroslav Vaško, znalec

**Predmet dražby:**

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	zrejme obývaný dom
Odozvané doklady k predmetu dražby:	žiadne
Energocertifikát (*2):	ANO/ NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	žiadne

(\*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(\*2) Nehodiace sa prečiarknuť

**Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:**

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	11.03.2024 o 13:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	11.03.2024 12.45 - 13.15
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

**Poznámky súdneho znalca a zistený stav:**

nesprístupnená nehnuteľnosť

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamíchal dražobníkovi ako ani súdному znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý

**FOTODOKUMENTÁCIA Z 11.03.2024**

Rodinný dom č.s. 238 na parc. CKN 475/8 v k.ú. Úpor, obec Zemplínska Nová Ves



Pohľad na rodinný dom z ulice



Vstup k rodinnému domu z ulice



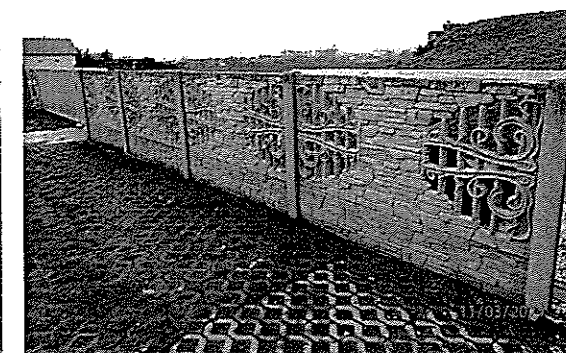
Prístupová komunikácia k domu na sever



Komunikácia pred domom v smere na juh



Plot za domom na severnej hranici pozemku



Plot od ulice na východnej strane



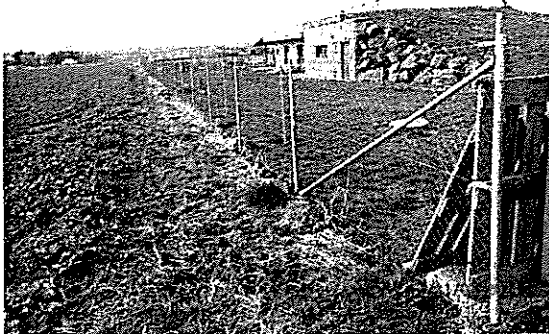
Súpisné a orientačné číslo na oplotení



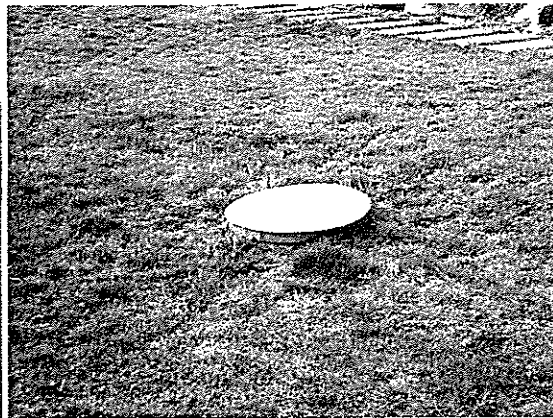
Vstupná brána do dvora z ulice

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 11.03.2024

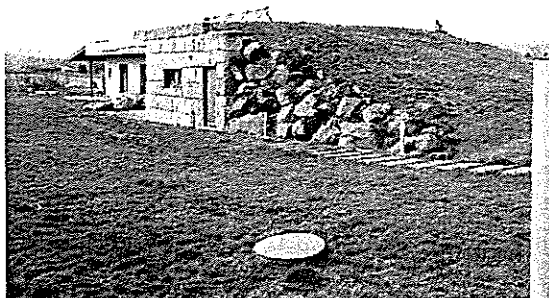
Rodinný dom č.s. 238 na parc. CKN 475/8 v k.ú. Úpor, obec Zemplínska Nová Ves



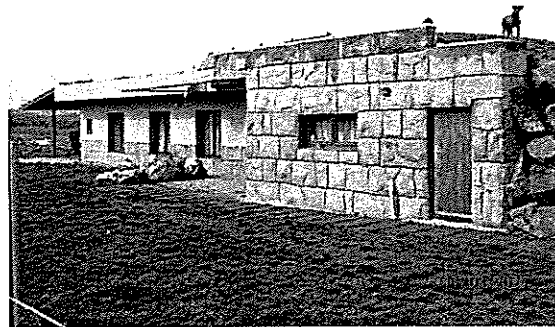
Plot okolo pozemku z južnej strany



Vodomerná šachta vo dvore



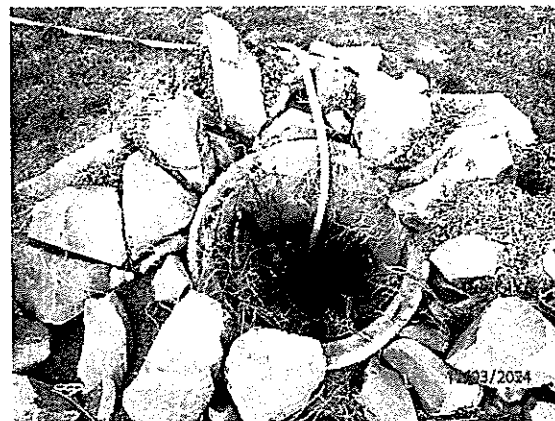
Pohľad na dom od ulice



Pohľad na dom z dvora



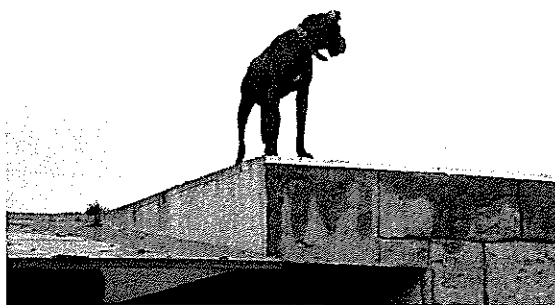
Pohľad na dom z dvora- južná strana



Žumpa vo dvore



Celkový pohľad na dom v smere na SV

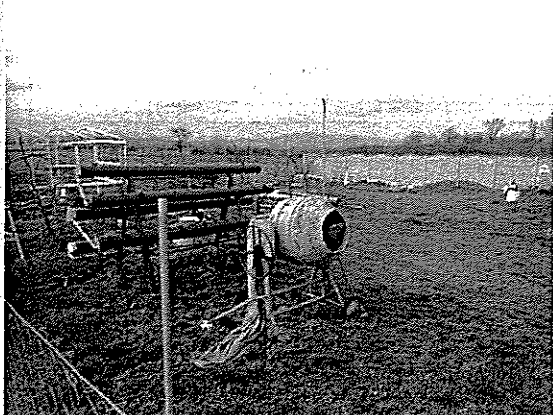


„Strážca“ na streche domu

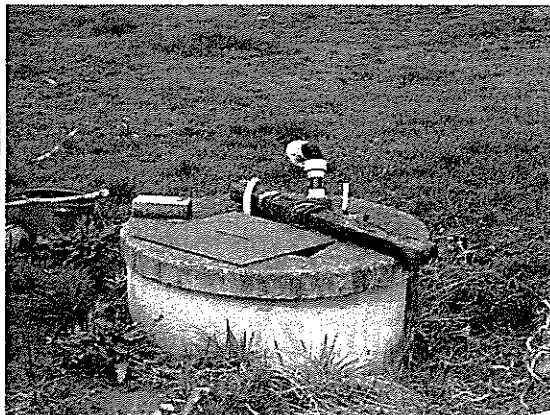


**FOTODOKUMENTÁCIA Z 11.03.2024**

Rodinný dom č.s. 238 na parc. CKN 475/8 v k.ú. Úpor, obec Zemplínska Nová Ves



Dvor za domom



Studňa na pozemku



Plot pozemku z južnej strany



Neoplotená časť pozemku za domom, 475/5



Pohľad na dvor a dom zo záhrady v smere na východ

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 811 Trebišov Dátum vyhotovenia : 11.3.2024  
Obec : 544001 Zemplínska Nová Ves Čas vyhotovenia : 7:48:41  
Katastrálne územie : 873187 Úpor Údaje platné k : 8.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1027

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 4

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
475/5	6780	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
475/6	89	Ostatná plocha	26		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
475/7	28	Ostatná plocha	34		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
475/8	188	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 238 evidovanej na pozemku parcelné číslo 475/8							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

### Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
238	475/8	10	Rodinný dom, orient.č.: 3		2
Iné údaje: Bez zápisu					

### Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

2 Podzemná stavba

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Šlepkovský Marek</b> <b>narodenia:</b> <b>Dátum</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	V 2104/14 - Darovacia zmluva zo dňa 12.9.2014 - 80/14	
	Iné údaje	
	R 142/15 - Rozhodnutie OÚ-TV-PLO-2015/001266/TEL na zmenu druhu pozemku zo dňa 5.03.2015, GP č.50/2014 - 32/15 Z-3784/2020-Obec Zemplínska Nová Ves - Úpor. Oznámenie o určení súp.čísła nč.: 246/2019 zo dňa 10.05.2019 - 5/21	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-11/2024 - Poznamenáva sa: Československá obchodná banka, a.s., pristupuje k výkonu záložného práva zavkladovaného pod č. V-2603/2020 formou odpredaja Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č. 667004/Zal/1 zo dňa 20.12.2020 záložných nehnuteľností . stavba - rodinný dom so súpisným číslom 238 na pozemku registra CKN parcela číslo 475/8, pozemky registra CKN parcely číslo 475/5, 475/6, 475/7, 475/8 k podielu 1/1 pod B1 - č.z. 8/24	-

### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

### Nájomca

2 z 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## Iná oprávnená osoba

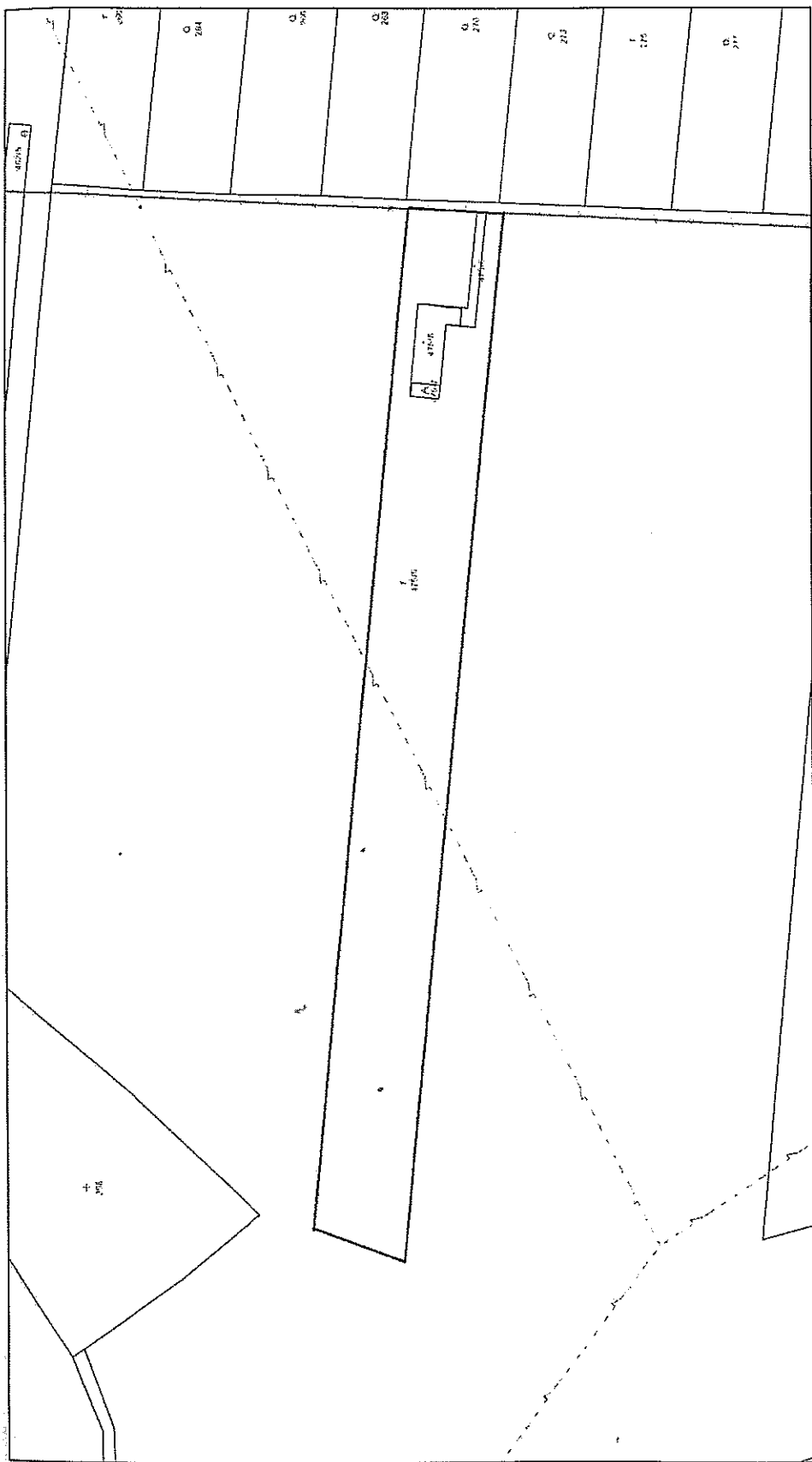
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

## ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-2603/2020 - Zmluva o zriadení záložného práva č. 667004/Zal:1 zo dňa 22.12.2020 v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO 36854140, Michalská 18, 815 63 Bratislava v podiele 1/1 k nehnuteľnostiam: stavba - rodinný dom súp. č. 238, orient. č. 3 na pozemku registra C KN parc.č. 475/8 a pozemky registra C KN parc.č. 475/5, 475/6, 475/7, 475/8, pod B1) v podiele 1/1 - č.z. 20/21

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Oblasť	Trebišov	Oblasť	Zemoplnská Nová Ves	Katastrálne územie	Ujezd
	Číslo zákazky	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 475/5	Vektorová mapa	Mierka	1:1000	
Výhovorené automatizovaným spôsobom z ISKN	Kópia je nepoväzateľná na právne tikony					
Dátum a čas vyhotovenia	Slovenská autorizácia					Bez autorizácie
Údaje platné k	8.3.2024 18:06:00					

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Strana 1 z 1

# Parcela registra C, 475/8

Prísiechov • Trebisov • Žemčinská Nová Ves • k. ú. Úpor



Vytlačené z aplikácie [Geoportál SR](#). Nepoužíteľné na právne úkony

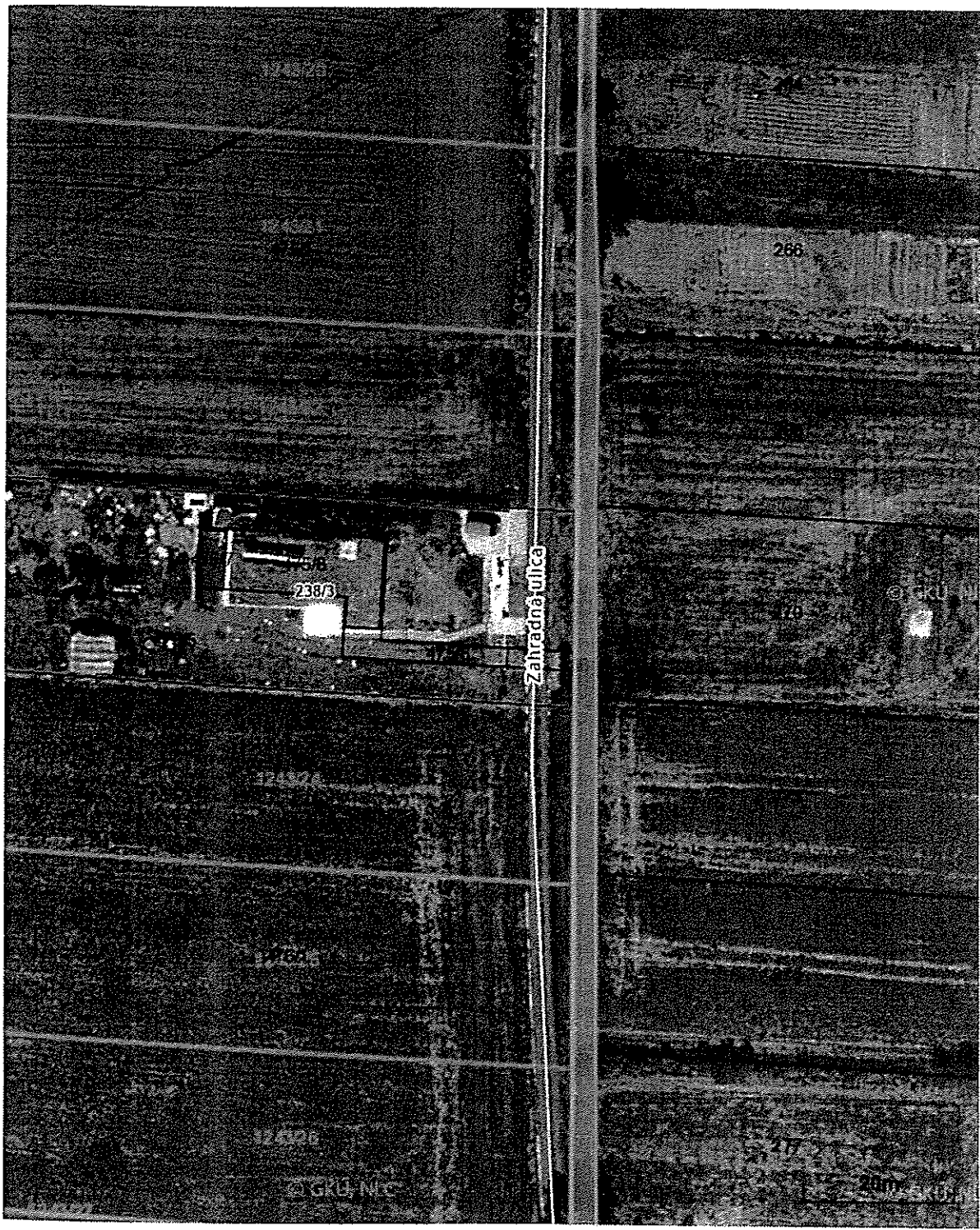
11/21

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na výtýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky

Výtýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odbornou spôsobilou osobou

# Parcela registra C, 461

Košický > Trebišov > Zemplínska Nová Ves > katastrálna územná jednotka Úpor



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne úkony (1/2)  
 Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.  
 Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Dátum: 11. 3. 2024

Číslo listu vlastníctva

724

Výmera parcely v m<sup>2</sup>

2364

Katastrálne územie

Úpor

Obec

Zemplínska Nová Ves

Druh pozemku

Zastavaná plocha a nádvorie

Spôsob využívania pozemku

Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

08. 03. 2024

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

Neexistuje záznam

Stavby (0)

Neexistuje záznam o stavbách

Vlastník (1)

1. Obec, Zemplínska Nová Ves, SR (Podiel: 1/1)

Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne úkony.

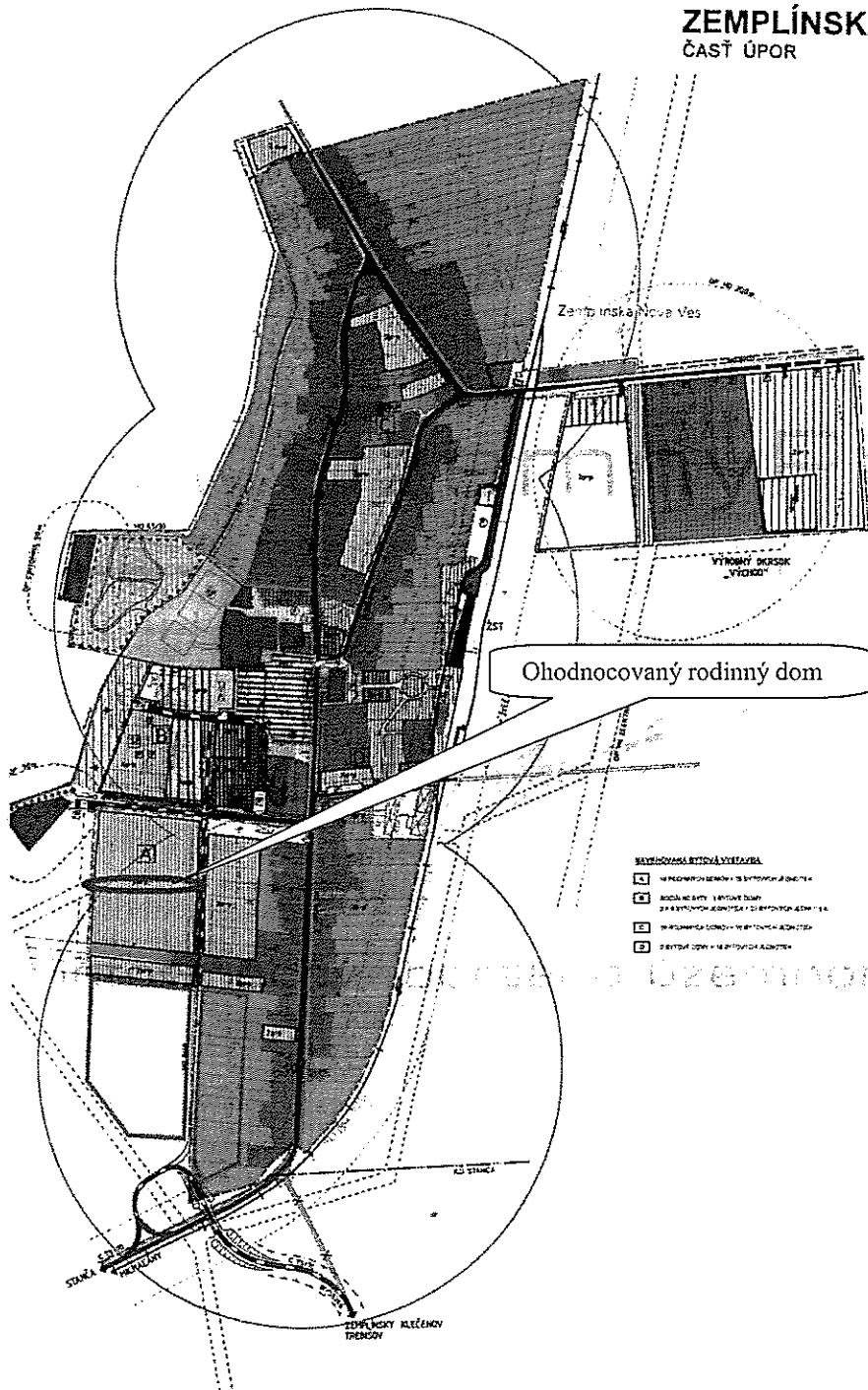
(2/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ZEMPLÍNSKA NOVÁ VES - NÁVRH ČASŤ ÚPOR

M 1:2 880



Ohodnocovaný rodinný dom

- SYMBOLOGIA VEŠTIVÝCH VÝSTAV**
- [Symbol] VE REGIMÓNE MŇOVÝCH VEŠTIVÝCH ZEMELÍ
  - [Symbol] ZODNA NE VEŠTIVÝCH ZEMELÍ
  - [Symbol] VEŠTIVÝCH ZEMELÍ VEŠTIVÝCH ZEMELÍ
  - [Symbol] VEŠTIVÝCH ZEMELÍ VEŠTIVÝCH ZEMELÍ

**LEGENDA**

**A) PRÁVNÉ OCHRANNÉ PÁSMO**

Symbol	Názov
[Symbol]	HRANICA PRÁVNÉHO OCHRANNÉHO PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO

**B) VEŠTIVÉ ÚZEMNÉ OCHRANENÉ A OCHRANÉ VEŠTIVÉ ÚZEMNÉ**

Symbol	Názov
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO

**C) ZEMELNÉ ÚZEMNÉ**

Symbol	Názov
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO

**D) VEŠTIVÉ A DOPLŇOVACIE ÚZEMNÉ, TECHNICKÉ VEŠTIVÉ ÚZEMNÉ**

Symbol	Názov
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO

**E) VEŠTIVÉ ÚZEMNÉ**

Symbol	Názov
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO

**F) VEŠTIVÉ ÚZEMNÉ**

Symbol	Názov
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO

Symbol	Názov
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO
[Symbol]	PRÁVNÉ OCHRANNÉ ÚZEMNÉ PÁSMO

Obec Zemplínska Nová Ves

Hlavná 182/51

PŠČ 076 16

**TOTO ROZHODNUTIE JE PRAVOPLATNÉ****DŇA 6. 5. 2015****V ZEMPL. NOVEJ VSI, DŇA 6. 5. 2015**

Podľa rozdeľovníka!

Váš list/zo dňa

Naše číslo  
37/2015Vybavuje/linka  
Ing. Kačinetzová/  
056/6713323  
0915840267Zemplínska Nová Ves  
14.4.2015**VEC: Marek Šlepkovský,**  
**- stavebné povolenie na stavbu „Rodinný dom = Krtkodom Zemplín“****STAVEBNÉ POVOLENIE**

Marek Šlepkovský, podal dňa 21.1.2015 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Rodinný dom = Krtkodom Zemplín“ na pozemku parc. č. **C KN 475/6** vytvorenej z parc. č. **E KN 1243/23** (LV č. 1027) GP č. 50/2014 zo dňa 29.10.2014 schváleným Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom dňa 6.11.2014 pod č. G1-361/14 v katastrálnom území Úpor, na ktorú bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 80/2015 zo dňa 25.2.2015 Obcou Zemplínska Nová Ves.

Obec Zemplínska Nová Ves, príslušný stavebný úrad podľa ust. § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov prerokoval žiadosť stavebníka v stavebnom konaní s dotknutými orgánmi a so známymi účastníkmi konania postupom podľa § 60 a § 61 a po posúdení a preskúmaní žiadosti o stavebné povolenie podľa § 62 stavebného zákona rozhodol takto:

Stavba „Rodinný dom = Krtkodom Zemplín“ na pozemku parc. č. **C KN 475/6** vytvorenej z parc. č. **E KN 1243/23** (LV č. 1027) GP č. 50/2014 zo dňa 29.10.2014 schváleným Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom dňa 6.11.2014 pod č. G1-361/14 v katastrálnom území Úpor sa podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

**p o v o l u j e .****Popis stavby:**

Navrhovaný prízemný rodinný dom v pôdorysnom tvare písmena L bude umiestnený v severnej časti obce Zemplínska Nová Ves, časť Úpor tak, že severná a východná obvodová stena budú plne zapustené do terénu. Pôvodný terén tak v násype bude prechádzať v zelenú strechu. Riešenie rodinného domu je navrhované v jednoduchých tvaroch s plochou strechou. Hlavný vstup do objektu je navrhnutý z južnej strany.

Dispozičné riešenie: zádverie, obývací izba, kuchyňa + jedáleň, komora, pracovňa, šatník, WC, dve kúpeľne, pracovňa, technická miestnosť, spálňa, dve detské izby, chodba, terasa, skleník.



Z uličnej strany vo vzdialenosti 3 m od panelovej cesty je navrhnuté oplotenie z debňiacich tvaroviek do výšky max. 1,78 m od úrovne terénu. Výplne medzi betónovými časťami tvoria brány z oceľových prvkov.

**Technické údaje stavby:**

- zastavaná plocha: 221,23 m<sup>2</sup>
- úžitková plocha: 184,02 m<sup>2</sup>

*Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:*

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nemôžu byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Pri uskutočňovaní stavby treba dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavenisku.
3. Pri uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky č. 532/2002 Z.č., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a príslušné technické normy.
4. Stavba bude dokončená najneskôr do troch rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia.
5. Stavba bude uskutočnená svojpomocne, stavebný dozor nad jej uskutočnením bude vykonávať Ing. Ondrej Ostrožovič,
6. Zásobovanie stavby pitnou vodou - navrhovanou studňou umiestnenou za rodinným domom vo vzdialenosti 4 m.
7. Odkanalizovanie je navrhované kanalizačnou prípojkou do navrhovanej nepriepustnej žumpy, ktorá bude umiestnená za rodinným domom. Žumpu a kanalizačnú prípojkou vybudovať ako vodotesné objekty v zmysle STN 736782 - žumpy. Ich vodotesnosť zdokumentovať ku kôlaidačnému konaniu. Obsah žumpy podľa potreby vyvázať oprávnenou organizáciou na ČOV.
8. Vykurovanie stavby = kotlom na biomasu a so zásobníkovým spôsobom ohrevu teplej vody so solárnym výmenníkom.
9. Napojenie na elektrickú energiu = navrhovanou NN prípojkou z poistkovej skrine ŠP do 100A osadenej na stĺpe el. vedenia, ktorý sa nachádza na pozemku parc. č. C KN 269/2. Navrhovaná el. prípojka bude umiestnená na parc. č. C KN 269/1, 269/2, 270, 461 a 475/6.
10. Dodržať podmienky Okresného úradu Trebišov, Pozemkový a lešný odbor v rozhodnutí č. OU-TV-PLO-2015/001266/TEL zo dňa 25.3.2015.
11. Dodržať podmienky VSD, a.s. vo vyjadrení č. 21058/2014/5100876396 zo dňa MI/23.12.2014 k projektovej dokumentácii a vo vyjadrení č. 21206/2014 k existencii sietí.

ej cesty je navrhnuté oploteň...  
u. Výplne medzi betónovými...  
... a rozvodných plynárenských zariadení.

... oprávnená osoba, či organizácia uskutočňujúca stavbu, ako aj vlastník stavby

... gánom štátneho stavebného dohľadu a ním prizvaným znalcom vstupovať na  
... lo stavby, nazerať do dokumentácie a utvárať predpoklady pre výkon dohľadu,  
... e ohlásit' stavebnému úradu závažné na stavbe, ktoré ohrozujú jej bezpečnosť,  
... vie osôb, alebo môžu spôsobiť iné škody.

overenej stavebným úradom

... ípadné zmeny nemôžu byť...  
... hrom do verejného priestranstva (cesta, chodník, zelený pás a pod.) požiadajú  
... ivolenie obec resp. príslušný cestný orgán.

redpisy týkajúce sa bezpečnosti...  
... nom konaní predložiť doklady o zákonnom zneškodnení, zhodnotení a využití  
... ožstva odpadov, ktoré vznikli počas realizácie predmetnej stavby.

... é ustanovenia vyhlášky č. ...  
... je zrážkových vôd zo strechy stavby zabezpečiť tak, aby nevnikali do  
... technických požiadavkách...  
... chy a nestekali na susedný pozemok.

stavby užívané osobami

... ké normy.

... čnenie stavby je možné použiť iba vhodné stavebné výrobky v zmysle zákona  
... z. o stavebných výrobkoch.

kov odo dňa nadobudnutia

... návrhu na kolaudáciu stavby stavebník predloží doklad o zriadení vecného  
... spech stavebníka na uloženie a údržbu elektrickej prípojky na pozemky parc.

ny dozor nad jej uskuto

... /11, Trebišov.

... 2, 270 evidované podľa registra „C“ KN v katastrálnom území Úpor, ktoré sú  
... Ing. Petra Lazára a Jany Lazárovej,

... nou studňou umiestnenou

... oznámi tunajšiemu úradu termín začatia stavebných prác.

... rípojkou do navrhovanej

... nom. Žumpu a kanalizá

... 736782 - žumpy. Ich

... mpy podľa potreby vyváža

... níkov konania: neboli podané.

Odôvodnenie

... podal navrhovateľ žiadosť o stavebné povolenie na stavbu „Rodinný dom -  
... plín“ na pozemku parc. č. C KN 475/6 vytvorenej z parc. č. E KN 1243/23  
... SP č. 50/2014 zo dňa 29.10.2014 schváleným Okresným úradom Trebišov,

... níkovým spôsobom ohrev

... N prípojkou z poistkovej

... za na pozemku parc. č. C

... KN 269/1, 269/2, 270, 461

... ozemkový a lesný odbor

... č. 21058/2014/51008763

... ní č. 21206/2014 k existen

... borom dňa 6.11.2014 pod č. G1-361/14 v katastrálnom území Úpor, na ktorú  
... zhodnutie o umiestnení stavby pod č. 80/2015 zo dňa 25.2.2015 Obcou  
... vá Ves.

... st' spolu s prílohami neposkytovala dostatočný podklad pre posúdenie  
... avby. stavebný úrad stavebné konanie dňa 28.1.2015 prerušil a vyzval  
... plenie potrebných dokladov (právoplatné územné rozhodnutie).

... požadovaných dokladov stavebný úrad dňa 24.3.2015 oznámil začatie  
... nia účastníkom konania a dotknutým orgánom a pretože stavebnému úradu  
... pomery stavebníka a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie  
... by, v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania



12. Dodržať podmienky SPP distribúcia a.s. uvedené vo vyjadrení č. TD1078/MI/VI/2014 zo dňa 19.12.2014 k ochrane nachádzajúcich sa distribučných plynovodov z hľadiska prevádzkovateľa rozvodných plynárenských zariadení.

13. Stavebník, oprávnená osoba, či organizácia uskutočňujúca stavbu, ako aj vlastník stavby sú povinní:

a/ umožniť orgánom štátneho stavebného dohľadu a nimi prizvaným znalcom vstupovať na stavenisko a do stavby, nazerať do dokumentácie a utvárať predpoklady pre výkon dohľadu,  
b/ bezodkladne ohlásiť stavebnému úradu závažné na stavbe, ktoré ohrozujú jej bezpečnosť, životy, či zdravie osôb, alebo môžu spôsobiť iné škody.

14. Pred zásahom do verejného priestranstva (cesta, chodník, zelený pás a pod.) požiada stavebník o povolenie obec resp. príslušný cestný orgán.

15. Pri kolaudačnom konaní predložiť doklady o zákonom zneškodnení, zhodnotení a využití celkového množstva odpadov, ktoré vznikli počas realizácie predmetnej stavby.

16. Odvádzanie zrážkových vôd zo strechy stavby zabezpečiť tak, aby nevnikali do konštrukcie stavby a nestekali na susedný pozemok.

17. Na uskutočnenie stavby je možné použiť iba vhodné stavebné výrobky v zmysle zákona č.133/2013 Z.z. o stavebných výrobkoch.

18. S podaním návrhu na kolaudáciu stavby stavebník predloží doklad o zriadení vecného bremena v prospech stavebníka na uloženie a údržbu elektrickej prípojky na pozemky parc. čísla 269/1, 269/2, 270 evidované podľa registra „C“ KN v katastrálnom území Úpor, ktoré sú vo vlastníctve: Ing. Petra Lazára a Jany Lazárovej,

19. Stavebník oznámi tunajšiemu úradu termín začatia stavebných prác.

Námietky účastníkov konania: neboli podané.

### Odôvodnenie

Dňa 21.1.2015 podal navrhovateľ žiadosť o stavebné povolenie na stavbu „Rodinný dom – Krtkodom Zemplín“ na pozemku parc. č. C KN 475/6 vytvorenej z parc. č. E KN 1243/23 (LV č. 1027) GP č. 50/2014 zo dňa 29.10.2014 schváleným Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom dňa 6.11.2014 pod č. G1-361/14 v katastrálnom území Úpor, na ktorú bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby pod č. 80/2015 zo dňa 25.2.2015 Obcou Zemplínska Nová Ves.

Nakoľko žiadosť spolu s prílohami neposkytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, stavebný úrad stavebné konanie dňa 28.1.2015 prerušil a vyzval stavebníka o doplnenie potrebných dokladov (právoplatné územné rozhodnutie).

Po predložení požadovaných dokladov stavebný úrad dňa 24.3.2015 oznámil začatie stavebného konania účastníkom konania a dotknutým orgánom a pretože stavebnému úradu sú dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho zisťovania

a ústneho konania.

Stavebný úrad v uskutočnenom stavebnom konaní preskúmal predloženú žiadosť o stavebné povolenie z hľadísk uvedených v ust. § 62 a § 63 stavebného zákona a zistil, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerane nie sú obmedzené, či ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby.

Stavebné povolenie stráti platnosť, ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

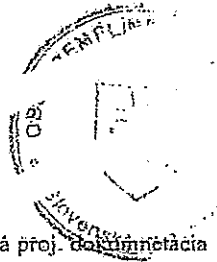
Stavba nesmie byť začatá, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť /§ 52 zákona č. 71/1967 Zb./.

### Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na stavebný úrad – Obec Zemplínska Nová Ves.

Rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Správny poplatok vo výške 50 € podľa zákona č. 145/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov bol zaplatený do pokladne ObÚ v Zemplínskej Novej Vsi.



Ing. Kamil Bodnár  
starosta obce

Príloha pre navrhovateľa: 1x schválená proj. dokumentácia

Rozhodnutie sa doručí:

1. Marek Šlepkovský,
2. Sused: Jozef Vernus,
3. Sused: Pavol Petro,
4. Obec Zemplínska Nová Ves, Hlavná 182/51, Zemplínska Nová Ves
5. Ing. Peter Lazár,
6. Jana Lazárová,
7. Projektant: Ing. Martin Príbila,
8. Stav. dozor: Ing. Ondrej Ostrožovič,

Na vedomie:

9. Východoslovenská distribučná, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice
10. Okresný úrad Trebišov, pozemkový a lesný odbor, Námestie Mieru 804/1, Trebišov
11. SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava
12. Okresný úrad Trebišov, katastrálny odbor, Nám. Mieru 1, Trebišov

## Obec Zemplínska Nová Ves

Ul. Hlavná 182/51

076 16 Úpor



**TOTO ROZHODNUTIE JE PRÁVOPLATNÉ**

DŇA 27. 3. 2019

V ZEMPL. NOVEJ VSI, DŇA 27. 3. 2019

Podľa rozdeľovníka!

Váš list/zo dňa

Naše číslo  
145/2019

Vybávuje/linka  
Ing. Kačinetzová/  
056/6713323  
0915840267

Zemplínska Nová Ves  
26.3.2019

Vec: Marek Šlepkovský, Za potokom 124/1, Michaľany - kolaudačné rozhodnutie

### ROZHODNUTIE

Marek Šlepkovský, ..... podal dňa 7.3.2019 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Rodinný dom – Krtkodom Zemplín“ v obci Zemplínska Nová Ves, katastrálne územie Úpor, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Zemplínska Nová Ves pod č. 37/2015 zo dňa 14.4.2015.

Obec Zemplínska Nová Ves, príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) prerokoval a posúdil návrh postupom podľa § 80 až § 81b stavebného zákona a na základe výsledkov kolaudačného konania podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

#### povoľuje užívanie

stavby „Rodinný dom – Krtkodom Zemplín“ na pozemku registra KN-C parc. č. 475/8 o zastavanej ploche 188 m<sup>2</sup> (vytvorenej geometrickým plánom č. 63/2015 zo dňa 20.8.2015 z parc. č. 475/6) v katastrálnom území Úpor, ktorá bude slúžiť na bývanie.

#### Stavba obsahuje:

1. Rodinný dom - (zádverie, obývací izba, kuchyňa + jedáleň, komora, pracovňa, šatník, WC, kúpeľňa, pracovňa, technická miestnosť, spálňa, dve detské izby, chodba, terasa)
2. Vodovodnú prípojku + studňu
3. Kanalizačnú prípojku + žumpu
4. Elektrickú prípojku

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona určuje tieto podmienky:

1. Stavbu udržiavať v dobrom stavebnotechnickom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac

predĺžila jej užívateľnosť (§ 86 stavebného zákona).

2. Počas užívania stavby musia byť dodržané platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany.

3. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu stavby a príslušné rozhodnutia uchovať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva ju odovzda novému nadobúdateľovi.

Námitky účastníkov konania: neboli podané.

### Odôvodnenie

Dňa 7.3.2019 podal navrhovateľ a zároveň vlastník pozemku pod stavbou a príslušných plôch, žiadosť o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Rodinný dom = Krtkodóm Zemplín“ v katastrálnom území Úpor.

Dňa 7.3.2019 stavebný úrad oznámil začatie kolaudačného konania a zároveň nariadil ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 26.3.2019.

Na miestnom zisťovaní bol predložený geometrický plán č. 63/2015 zo dňa 20.8.2015, energetický certifikát č. 118573/2018/11/015612008/EC zo dňa 30.1.2018, revízie správy elektr. zariadenia, potvrdenie o preskúšaní komína a ostatné prílohy vyplývajúce z podmienok stavebného povolenia.

Na konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní.

Boli dodržané podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Užívaním stavby nie je ohrozený život, životné prostredie, ani zdravie osôb.

### Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na stavebný úrad - Obec Zemplínska Nová Ves, Obecný úrad Zemplínska Nová Ves, Hlavná 182/51, 076 16 Úpor.

Rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Správny poplatok v zmysle zákona č. 145/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov vo výške 35 € bol zaplatený do pokladne Obecného úradu Zemplínska Nová Ves.



Ing. Kamil Bodnár  
starosta obce

Doručí sa:

1. Marek Šlepkovský,

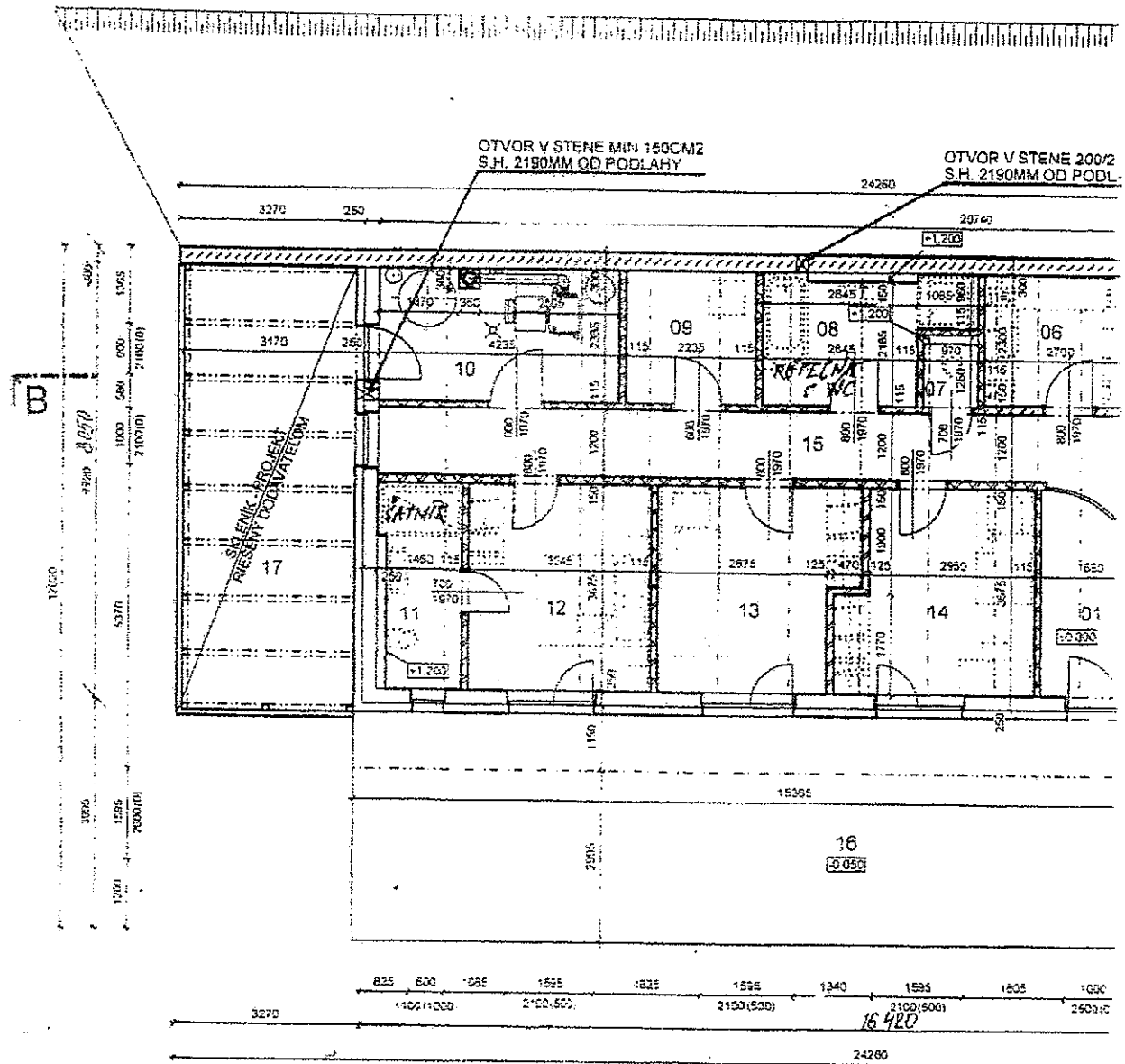
Na vedomie:

2. Projektant: Ing. Martin Pribila,

3. Stav. dozor: Ing. Ondrej Ostrožovič,

2

Štefan Hudáček



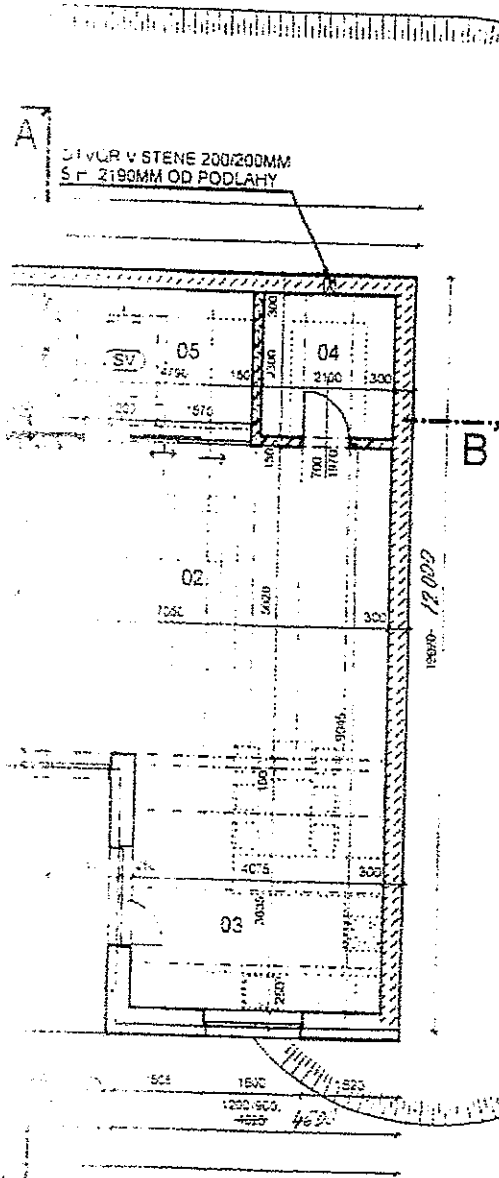
LEGENDA MATERIÁLOV :

- OĽVODOVÉ MURIVO Z TEHAL POROTHERM 25  
- MURIVO 250 MM TEHAL POROTHERM (375x250x238MM) NA PENU POROTHERM Profi DRYFIX extra
- VNÚTORNE MURIVO Z TEHAL POROTHERM 11,5  
- MURIVO 115 MM TEHAL POROTHERM (520x115x238 MM) NA PENU POROTHERM Profi DRYFIX extra
- PRIEČKOVÉ MURIVO ZO SADROKARTÓNEVJ KONŠTRUKCIE - SUCHÁ PREVÁDZKA  
- SDK DOSKA 12,5MM (RB); MINERÁLNA IZOLÁCIA 100MM, SDK DOSKA 12,5MM(RB) R<sub>w</sub> = 47dB
- KOMINOVÉ TĚLESO SCHIEDEL UNI 20
- ŽELEZOBETÓNOVÁ KONŠTRUKCIA
- VODOSTAVEBNÝ BETÓN S VÝSTUŽOU
- (SV) SVETLÍK MEDIDERMA THERMOPLAN 1200X1200MM

**OBEC ZEMPLÍNSKA NOVÁ VES**  
**SCHVAĽUJE**  
č.j.: 001201  
dňa: 11.09.2024      podpis:

POZNÁMKA :

- ODVETRANIE MIESTNOSTÍ 04, 08 BUDE RIEŠENÉ POTRUBIEM Ø 150MM VYVEDENÍM NAD ÚROVEŇ TERÉNU STRECHY 600MM
- REKUPERAČIA VZDUCHU INTERIERU BUDE ODVÁDZANÁ DO PRIESTORU SKLENÍKA 17 A ODTIAL DO EXTERIERU



**LEGENDA MIESTNOSTÍ**

Č.M.	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]	POD	STE	STR
01	ZÁOBERIE	5,65	C	A,E	
02	OBÝVACIA IZBA	35,76	A	A,F	
03	KUCHYŇA + JEDALEN	16,28	A	A,D	
04	KOMORA	4,82	C	A	
05	PRACOVŇA	11,73	C	A	
06	ŠATŇIK	6,2	C	A	
07	WC	1,05	B	B,A	
08	KUPEĽNA	6,93	B	B,C	
09	PRACOVŇA	5,21	B	B,A	
10	TECHNICKÁ MIESTNOSŤ	9,73	B	B,A	
11	KUPEĽNA	4,85	B	B,C	
12	SPALŇA	11,92	A	A,F	
13	DETSKÁ IZBA	11,82	A	A,F	
14	DETSKÁ IZBA	11,89	A	A,F	
15	CHOCBA	16,57	A	A,F	
<b>CELKOVÁ PLOCHA MIESTNOSTI</b>		<b>160,34</b>			
16	TERASA	65,4	D	G	
17	SKLENK	23,68		G	
		<b>89,08</b>			

**LEGENDA POVRCHOV :**

**PODLAHY (POD)**

- A - DREVENÁ PODLAHA
- B - KERAMICKÁ DLAŽBA
- C - EPOXIDOVÁ PODLAHA
- D - ZAMKOVÁ DLAŽBA

**STĚNY (STE)**

- A - SADROVÁ OMIETKA
- B - KERAMICKÝ OBKLAD VÝŠKA OD PODLAHY 1500MM
- C - KERAMICKÝ OBKLAD VÝŠKA OD PODLAHY 2000MM
- D - KERAMICKÝ OBKLAD 500MM VÝŠKA OD PODLAHY 850MM
- E - KERAMICKÝ SOKEL VÝŠKA OD PODLAHY 75MM
- F - DREVENÁ LIŠŤA
- G - EXTERIÉROVÁ OMIETKA

		PRI POTOKU 544 RCHOŽŇNIK 936 35	
		MOBIL: 0908 486 963 email: rls@ekoing.sk	
AUTOR	ING. STANISLAV VANEK	DRUH DOK.	PSpSP
ZOSPOV. PROJEKTANT	ING. MARTIN PRIELA	Č. ZÁKAZKY	
VYPRACOVÁV.	ING. MATEJ KLODNY	FORMÁTOK	A4
AKCIA	KRTKODOM ZEMPLIN ZEMPLĽSKÁ NOVÁ VEŠ. PARCELA 1243/23	DÁTUM DOK.	06.2014
OBJEKT	OBJEKT 01 - RODINNÝ DOM	MIENKA	1:100
OBSAH	PODORYS 1 NP	PROFESIA	STAVEBNÉ RIEŠENIE
INVESTOR	LUCIA ŠLEPKOVSKÁ	A. VÝHĽ.	DIEL
		Č. PRIL.	E01 3

12. 3. 2024 14:07

Meranie

Meranie 1

Vodorovná dĺžka 394 m  
Obvod 395 m

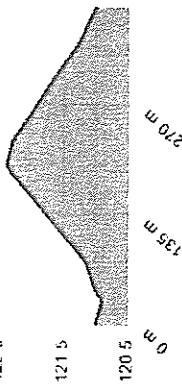
Plocha 4415 m<sup>2</sup>

Výškový profil (Bpv, DMR3)

1. 122.5

2. 121.5

3. 120.5



Body (5)

S-JTSK (JTSK03)	Bpv, DMR3	
X (m)	Y (m)	H (m n.n.)
1. 1257235	233628	121
2. 1257261	233630	121
3. 1257277	233459	122
4. 1257251	233457	122
5. 1257235	233628	121

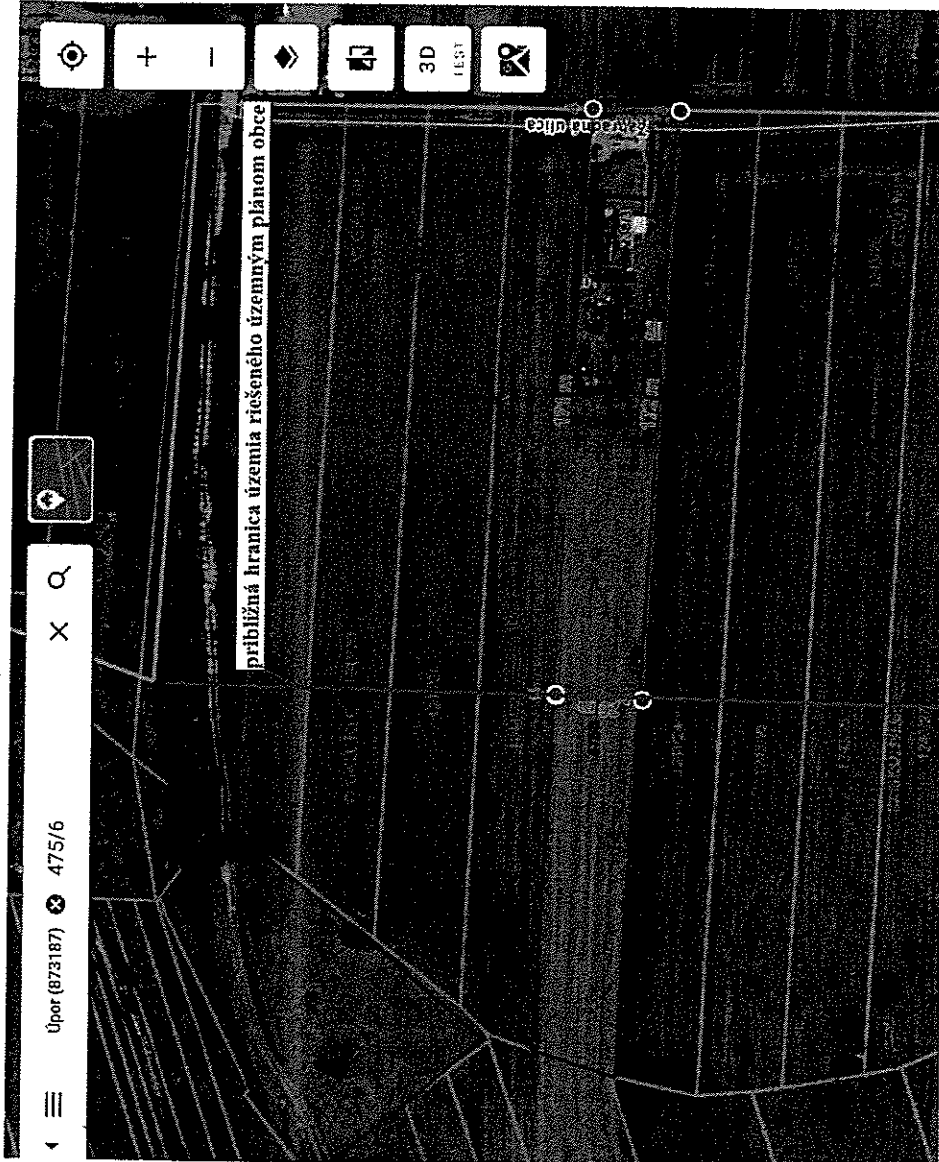
1. 1257235	233628	121
2. 1257261	233630	121
3. 1257277	233459	122
4. 1257251	233457	122
5. 1257235	233628	121

Úseky (5)

UKONČIŤ MERANIE

Kataster nehnuteľností | ZBGIS

Úpor (873187) 475/6



príbližná hranica územia riešeného územným plánom obce

Plocha územným plánom určená ako "plochy s zástanbou rodinných domov" 4415 m<sup>2</sup>  
 Odpočet parcel CKN 475/6, 475/7 a 475/8 (89+28+188=305m<sup>2</sup>) 4415-305 = 4110 m<sup>2</sup>  
 Výmera časti parcely CKN 475/5 územným plán určená na zastavanie 4110 m<sup>2</sup>  
 Výmera časti parcely CKN 475/5 mimo územia určeného na zastavanie 6780-4110= 2.670 m<sup>2</sup>  
 Plocha časti parcely CKN 475/5 - orná pôda o výmere 2670 m<sup>2</sup> - obhodnotí znalec z odboru ohodnocovania poľnohospodárskej pôdy (presnú výmeru môže určiť iba geometrický plán)

https://zbgis.sk/geodesy/sk/mkzbgis/skk/kataster/measure?pos=48.573554.21.664535.18

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvi 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 33/2024.

Zároveň vyhlasujem že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca

